

Stadt Kassel

Stadtteil Mitte

Bebauungsplan Nr. I/18

"Markthalle"

Begründung

- Entwurf -

Kassel documenta Stadt

Stadtplanung,
Bauaufsicht
und Denkmalschutz



pwf AG
Herkulesstraße 39
34119 Kassel
0561 - 3 32 32

Stand:20.11.2024

INHALT

1	ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	4
2	BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH § 13 A BAUGB	4
2.1	Verfahrenswahl.....	5
2.2	Verfahrensdurchführung	5
3	DAS PLANGEBIET	6
3.1	Lage und Größe des Plangebietes	6
3.2	Realnutzung	7
4	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANERISCHE GRUNDLAGEN	8
4.1	Regionalplan Nordhessen 2009	8
4.2	Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK).....	8
4.3	Landschaftsplan des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK)	9
4.4	Bestehendes Planungsrecht (Rechtskräftiger Bebauungsplan)	9
4.5	Bau- und Kulturdenkmal	10
4.6	Belange des Klimaschutzes der Stadt Kassel	13
4.7	Luftreinhalte- und Aktionsplan für den Ballungsraum Kassel, 2. Fortschreibung	16
4.8	Altlasten.....	17
4.9	Kampfmittel	17
5	UMWELTSCHUTZ / NATURSCHUTZRECHTLICHE BELANGE.....	18
5.1	Naturschutzfachliche Ausgleichsregelung, förmliche Umweltprüfung	18
5.2	Untersuchung der Umweltbelange	18
5.3	Eingriffsregelung	18
6	STÄDTEBAULICHE ZIELPLANUNG	19
7	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES	21
7.1	Art der baulichen Nutzung	21
7.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugrenze	21
7.3	Öffentliche Verkehrsfläche	22
7.4	Parkdeck	22
7.5	Versorgungsleitungen	22
7.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	22
7.7	Anpflanzung von Bäumen.....	23
7.8	Erhalt von Laubbäumen	23
7.9	Örtliche Bauvorschriften	23
7.10	Hinweise	24
8	BRANDSCHUTZ	24
9	VER- UND ENTSORGUNG	24
10	BODENORDNUNG, FLÄCHENBILANZ	24
9	KOSTEN	25

1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Im historischen Marstall soll die Markthalle im Zentrum Kassels nachhaltig weiterentwickelt werden. Grundlage bildet das im Jahr 2019 im Rahmen eines Konzeptverfahrens erstellte Nutzungskonzept zur Markthalle. Durch Umnutzung, Nachverdichtung und bauliche Ergänzungen soll der Marktstandort den heutigen Kundenwünschen und Kaufverhalten angepasst werden. Neben den klassischen Marktbeschickern sollen gastronomische sowie kulturelle Angebote etabliert und gestärkt werden.

Im Zuge dessen soll zudem die vorhandene Baulücke an der Straße *Graben* durch ein Wohn- und Geschäftsgebäude geschlossen werden. Gleichsam entsteht ein geschützter Rückraum bzw. ein ggf. zu überdachender Innenhof, in dem eine Qualifizierung des Marktgeschehens erfolgen kann. Die Stellplatzanlagen im Areal werden entsprechend neu geordnet.

Demgemäß wird für den zu überplanenden Bereich ein qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt und im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt.

Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur geordneten städtebaulichen Entwicklung eines urbanen Standorts im Zentrum Kassels mit Angeboten zur (Nah-)Versorgung, Kultur, Wohnen, Gewerbe und sonstigen Dienstleistungen unter besonderer Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten.

2 BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH § 13 A BAUGB

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. I/18 "Markthalle" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur städtebaulichen Weiterentwicklung rund um den Standort der Markthalle in innerstädtischer Lage geschaffen werden. Hierbei handelt es sich um Maßnahmen der Innenentwicklung im faktischen Zusammenhang bestehender innerörtlicher Bebauungsstrukturen, sodass das beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB angewandt werden kann. Die im § 13a BauGB genannten maßgeblichen Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung sowie zur Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens sind erfüllt:

- Mit dem Bebauungsplan wird dem Bedarf zur Stärkung des Standorts der Markthalle als Nahversorger, dem Bedarf von Wohnraum sowie dem Bedarf von kulturellen Angeboten bzw. Raum und Flächen für kulturelle Nutzungen im innerstädtischen Bereich in angemessener Weise Rechnung getragen.
- Die Ziele und Zwecke der Planung im Geltungsbereich stellen eine Form der Nachverdichtung bzw. andere Maßnahmen der Entwicklung von Flächen im innerstädtischen Bereich dar.
- Die Fläche, die bei Durchführung des Bebauungsplanes überbaut wird (festgesetzte max. zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO) liegt weit unter dem genannten Schwellenwert von 20.000 m².
- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7, Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgebiete (FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete) bestehen nicht.

Bei der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB kann u.a. auf den Umweltbericht (§ 2a BauGB), die Abarbeitung der Eingriffsregelung und auf die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB verzichtet werden. Dennoch verlangt der Gesetzgeber die entsprechenden Umweltbelege zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen. Die erheblichen Umweltauswirkungen sind also auch im beschleunigten Verfahren ohne förmliche Umweltprüfung zu ermitteln und in der Planbegründung darzulegen (siehe Kapitel 5.2).

2.1 Verfahrenswahl

Die Entscheidungsgründe, den Bebauungsplan Nr. I/18 "Markthalle" im beschleunigten Verfahren durchzuführen, liegen einerseits in den verfahrensbedingten Zeit- und Kostenersparnissen; andererseits haben sämtliche Projektbeteiligte, deren Planungen auf eine kurzfristige Umsetzung abzielen, sowie die Öffentlichkeit ein berechtigtes Interesse an einem zügigen Abschluss des Planungsverfahrens.

2.2 Verfahrensdurchführung

▪ **Aufstellungsbeschluss / Beschleunigtes Verfahren**

Es ist beabsichtigt, dass die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel Anfang 2025 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. I/18 "Markthalle", zugleich den Beschluss zur Durchführung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB, sowie den Entwurfs- und Offenlagebeschluss fasst.

▪ **Frühzeitige Beteiligung der Ämter sowie der Träger öffentlicher Belange und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**

Am 02.08.2024 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Ausgabe Nr. 37 des Amtsblattes der Stadt Kassel ortsüblich bekannt gemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand parallel mit der frühzeitigen Beteiligung der städtischen Ämter sowie der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom 02.08.2024 bis einschließlich 06.09.2024 statt.

Seitens der Öffentlichkeit wurde eine Stellungnahme abgegeben, die sich auf die Standortwahl der neu anzupflanzenden großkronigen Bäumen bezog.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange haben insbesondere Anregungen und Hinweise zu Brandschutz, Denkmalschutz sowie Klimaschutz/Klimaanpassung vorgebracht. Die Inhalte wurden in die Abwägung gestellt und teilweise in die Entwurfsunterlagen aufgenommen.

▪ **Ortsbeirat Mitte**

Der Ortsbeirat Mitte soll im Dezember 2024 im Zuge des Gremienlaufs für den Aufstellungs- und Entwurfs- und Offenlagebeschluss über die wesentlichen Inhalte, sowie über Ziele und Zwecke der Planung informiert werden.

▪ **Beteiligung der Ämter sowie der Träger öffentlicher Belange und Veröffentlichung im Internet / Offenlage**

Eine Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB ist nach entsprechender Beschlusslage für das Frühjahr 2025 vorgesehen.

3 DAS PLANGEBIET

3.1 Lage und Größe des Plangebietes

Das ca. 6.717 m² große Plangebiet befindet sich im Kasseler Stadtteil Mitte zwischen Altmarkt und Königsplatz nordwestlich des Steinweges bzw. der Brüderstraße (B3). Das Plangebiet wird im Norden durch den Verlauf der Straße *Die Freiheit*, im Osten durch die *Wildemannsgasse*, im Süden durch den *Marstaller Platz* sowie zum Teil der *Tränkeforte* und im Westen durch den *Graben* begrenzt.

Der Geltungsbereich umfasst vollständig das Flurstück Nr. 340/5 sowie einen Teilbereich der Straßenparzelle Nr. 297/17 innerhalb der Flur 3 der Gemarkung Kassel.

Abbildung 1:: Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. I/18 „Markthalle“



3.2 Realnutzung

Der Geltungsbereich ist baulich durch das Markthallengebäude geprägt. Der Bau wurde von 1962 bis 1966 nach Plänen des Architekten Werner Noell errichtet; hierbei bezieht sich das Gebäude äußerlich auf den am Standort im Krieg zerstörten Marstall des landgräflichen Schlosses.

Heutzutage dient das historische Markthallengebäude als Ort für den Kasseler Wochenmarkt. Die Markthalle wird zurzeit durch ca. 80 Marktbesucher bewirtschaftet, für die Verkaufs- und Angebotsflächen im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss sowie zusätzliche Freiflächen vor der Markthalle zur Verfügung stehen. Die Bewirtschaftung der Markthalle erfolgt derzeit wöchentlich in den Zeiträumen Donnerstag und Freitag von 07:00 – 18:00 Uhr sowie Samstag von 07:00 – 14:00 Uhr. Der Wochenmarkt auf der Freifläche wird am Donnerstag 07:00 – 13:00 Uhr sowie am Samstag 07:00 – 14:00 Uhr bewirtschaftet. Neben dem Wochenmarkt ist in dem Gebäude das Stadtarchiv der Stadt Kassel untergebracht.

Abbildung 2:: Bebilderung Standortumfeld



Die Grundstücksflächen der Markthalle sind hochgradig versiegelt und unterbaut. Entlang des Marstaller Platzes erstreckt sich ein 2-geschossiges Parkdeck, welches durch eine Natursteinmauer gefasst ist. Auf dessen Ebenen findet hauptsächlich eine Parkraumbewirtschaftung statt.

Die rückliegenden Freiflächen in Ausrichtung zur *Wildemannsgasse / Die Freiheit* sind ebenfalls flächig versiegelt. Am dortigen Kreuzungsbereich sind weitere Stellplatzflächen angelegt; es schließt sich zudem ein ebenerdiger Stellplatzbereich mit bergseitiger Zufahrt von Seiten der *Freiheit* an. Dieser Bereich ist weitestgehend durch Kellerräumlichkeiten der Markthalle und sonstigen Nebenanlagen unterbaut und setzt sich aufgrund der Gefällelage des Grundstückes in Richtung der Wildemannsgasse durch eine oberirdische Mauer ab.

In nordwestlicher Ausrichtung zum Markthallengebäude schließt sich ein weiteres Parkdeck an. Dieses liegt auf dem Höhenniveau der Straße *Graben* und wird auch von dieser angefahren. Das Parkdeck

dient neben der allgemeinen Stellplatznutzung auch dem Wochenmarkt und verbindet auf gleichem Zugangsniveau die Freifläche mit dem 1.Obergeschoss der Markthalle. Weiterhin befindet sich am nördlichen Anschluss der Fläche eine Tiefgaragenabfahrt zum hier vollflächig unter der Marktfläche angeordneten Parkdeck.

Über eine Freitreppe sind die beiden Parkdecks im Umfeld der Markthalle fußläufig miteinander verbunden. Historische Elemente sind hier im Zuge des Wiederaufbaus (u.a. Portal des ehemaligen Pfarrhauses) aufgegriffen worden.



4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANERISCHE GRUNDLAGEN

4.1 Regionalplan Nordhessen 2009

Im Regionalplan 2009 (rechtskräftig seit dem 15. März 2010) ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. I/18 "Markthalle" sowie dessen nähere Umgebung als "Vorranggebiet Siedlung Bestand" dargestellt. In der näheren Umgebung ist der *Steinweg / Brüderstraße* als Bundesfernstraße dargestellt.

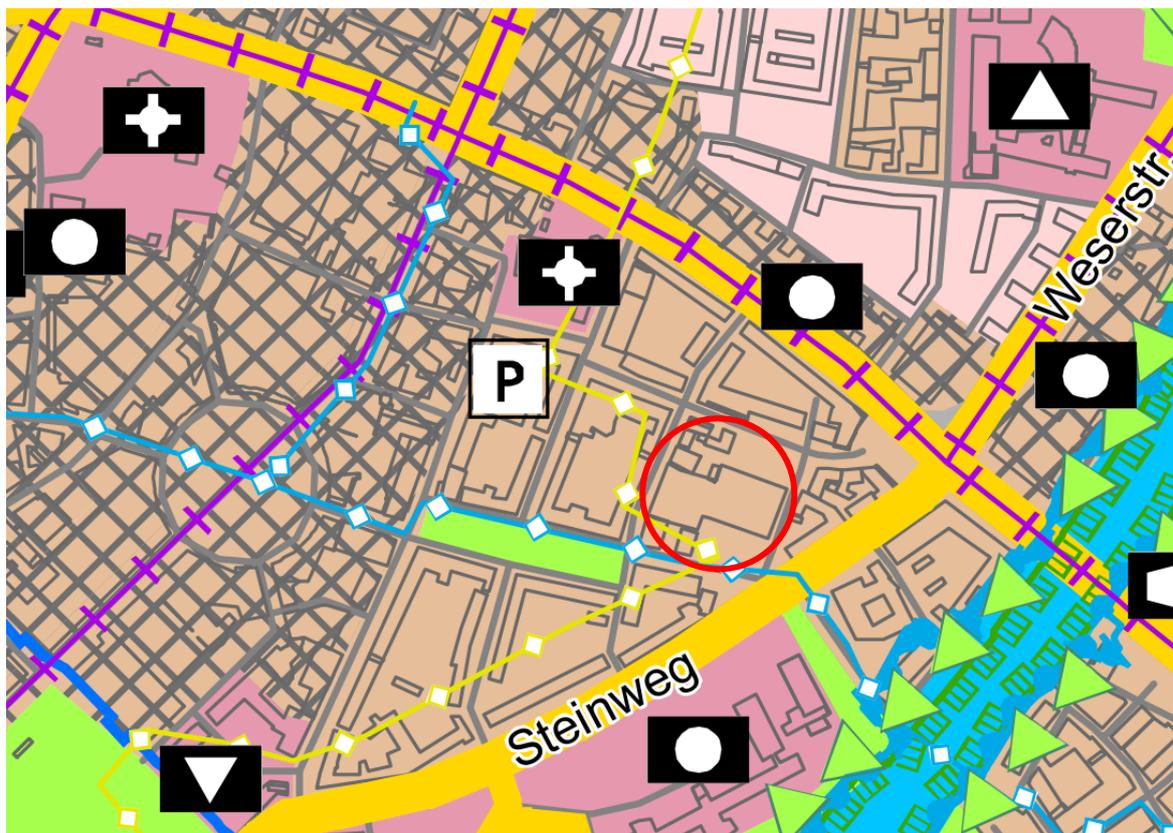
4.2 Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK)

Der gültige Flächennutzungsplan (FNP) (rechtskräftig seit dem 08.08.2009, Neubekanntmachung 10. Dezember 2016) stellt die Fläche des Geltungsbereiches als *Gemischte Baufläche (M)* dar. Die unmittelbar angrenzenden Flächen sind ebenfalls als *Gemischte Bauflächen (M)* ausgewiesen.

Entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze, im Abschnitt der Straße *Tränkeforte*, wird der Verlauf einer Hauptwasserleitung dargestellt. Der Verlauf tangiert das Plangebiet nicht. Des Weiteren ist in Nord-Süd-Richtung die Trasse einer Ferngasleitung nachrichtlich dargestellt. Im näheren Umkreis wird der von Westen nach Süden verlaufende Straßenverlauf der *Kurt-Schumacher-Straße*, sowie der von Süden nach Nordosten an die *Kurt-Schumacher-Straße* anschließende Straßenverlauf des *Steinweges* dargestellt. Ferner wird südöstlich des Plangebietes der Fließgewässerverlauf der Fulda dargestellt.

Die Planung sieht die planungsrechtliche Ausweisung eines *Urbanen Gebietes (MU)* vor. Folglich entspricht die Planung dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB – die geplanten Festsetzungen lassen sich aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickeln.

Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (August 2023), Zweckverband Raum Kassel



4.3 Landschaftsplan des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK)

Der Geltungsbereich liegt am östlichen Rand des Landschaftsraumes Nr. 116 "Innenstadt mit Randlagen". Die Fläche des östlichen Plangebietes ist in der Realnutzungskarte als „Innenstadt Randlagen“ dargestellt, die Flächen des westlichen Plangebietes sind als "öffentliche Gebäude; große private Verwaltungsgebäude" ausgewiesen. Unter den Maßnahmen der einzelnen Verbandsmitglieder wird für den weiträumigen Landschaftsraum Nr. 116 folgende Pflege- und Entwicklungsmaßnahme mit Priorität I beschrieben: *"Milderung kleinklimatischer Belastungen und Verbesserung der Freiraumqualität von Quartiersstraßen durch ergänzende Baumpflanzungen in Verbindung mit kleinflächigen Entsiegelungen an Quartiersstraßen, an Kreuzungen und Einmündungen, wo immer möglich."* Als besondere Schutz- und Entwicklungsmaßnahme im Landschaftsraum Nr. 116 wird die Maßnahme S 10166 vorgesehen: *"Hochverdichtete und zu starker Überwärmung neigenden zentrale Bereiche der Innenstadt: Durchführung von Entsiegelungs- und Begrünungsmaßnahmen im öffentlichen und privaten Bereich, wo immer möglich und sinnvoll; insbesondere Freiflächen, Fassaden und Dächer öffentlicher Gebäude, Verkehrsrestflächen, etc..."*.

4.4 Bestehendes Planungsrecht (Rechtskräftiger Bebauungsplan)

Das Plangebiet liegt innerhalb des einfachen Bebauungsplans Nr. 1 Mitte „Innenstadt, Spielhallen“, rechtskräftig seit dem 25.10.1985. Der Bebauungsplan wurde zur planungsrechtlichen Steuerung der Ansiedlung von Spielhallen und anderen Vergnügungsstätten innerhalb der Kasseler Innenstadt

aufgestellt. Im Geltungsbereich des Plangebietes I/18 "Markthalle" setzt der Bebauungsplan eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kleinmarkthalle“ fest. Festsetzungen bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung sind nicht Bestandteil des Plans.

Mit der Aufstellung des nun vorliegenden Bebauungsplanes Nr. I/18 „Markthalle“ erfolgt eine Änderung des bestehenden Planungsrechts entsprechend der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung am Standort. Wesentlich hierbei ist, dass die bisherige Festsetzung "Flächen für Gemeinbedarf" in Urbanes Gebiet (MU) gem. § 6a BauNVO geändert und gleichzeitig um qualifizierte Festsetzungen über das zulässige Maß der baulichen Nutzung zur städtebaulichen Steuerung ergänzt wird.

Die unmittelbar an das Plangebiet grenzenden Quartiere werden im rechtskräftigen Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Aufgrund dieser benachbarten Wohnnutzungen müssen entsprechende immissionsschutzrechtliche Verträglichkeiten, insbesondere nächtliche Nutzungen, geprüft und mit den zuständigen städtischen Ämtern abgestimmt werden.

Die Flächen des Plangebietes werden zudem durch die beiden historischen Fluchtlinien-Pläne „Ka 20“ (festgestellt am: 24.06.1952) und „Ka 50“ (festgestellt am: 22.12.1955) überlagert.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. I/18 "Markthalle" treten in dessen Geltungsbereich die Regelungen der Fluchtlinien-Pläne "Ka 20" (festgestellt am: 24.06.1952) und "Ka 50" (festgestellt am: 22.12.1955) sowie des Bebauungsplans Nr. 1 Mitte „Innenstadt, Spielhallen" (rechtskräftig seit: 25.10.1985) außer Kraft.

4.5 Bau- und Kulturdenkmal

Das Plangebiet umfasst die denkmalgeschützte Anlage des Marstalls/Markthalle. Hierzu werden gemäß Band I zur Denkmaltopographie der Stadt Kassel folgende Angaben getroffen:

„Ursprünglich vierflügelige, zwei- bis dreigeschossige Anlage mit Binnenhof im abfallenden Gelände. Erbaut 1591-93 von Hans und Hieronymus Müller. Im Erdgeschoß ehemals Ställe und Rüstkammer, in den Obergeschossen Kunst- und Raritätskammer und bis 1779 landgräfliche Bibliothek. 1943 zerstört, 1963-64 im Inneren völlig, im Äußeren leicht verändert wieder aufgebaut. Heute Markthalle, Büro- und Archivräume. Der Hof überbaut. Umfassungswände Bruchstein, Gebäudekanten und Architekturteile aus Werkstein. Schlichte architektonische Durchbildung im Stil der Weserrenaissance, in den Ansichten größere und kleinere Volutengiebel. Auf den Hauptgiebeln Lanzenträger und Löwen, z.T. Repliken. Rundbogige Portale mit Horizontalgesims. Rechteckige, auch gekoppelte Fenster mit einfachen profilierten Standsteingewänden. Der Marstaller Platz z.T. mit Tiefgaragen überbaut. Am westlichen Platzrand Portal des ehemaligen Lutherischen Pfarrhauses, um 1700, ehemals Bestandteil des Marstaller Platzes Nr. 9. Kulturdenkmal aus geschichtlichen und künstlerischen Gründen.“

Zur Wahrung der baukulturellen und historischen Bedeutung des Gebäudes wird das Projekt vor wesentlichen baulichen Ergänzungen oder Veränderungen frühzeitig dem Beirat für Stadtgestaltung der Stadt Kassel vorgestellt und in Hinblick auf seine Gestaltung abgestimmt.

Auszug aus dem Denkmalverzeichnis des Landes Hessen:

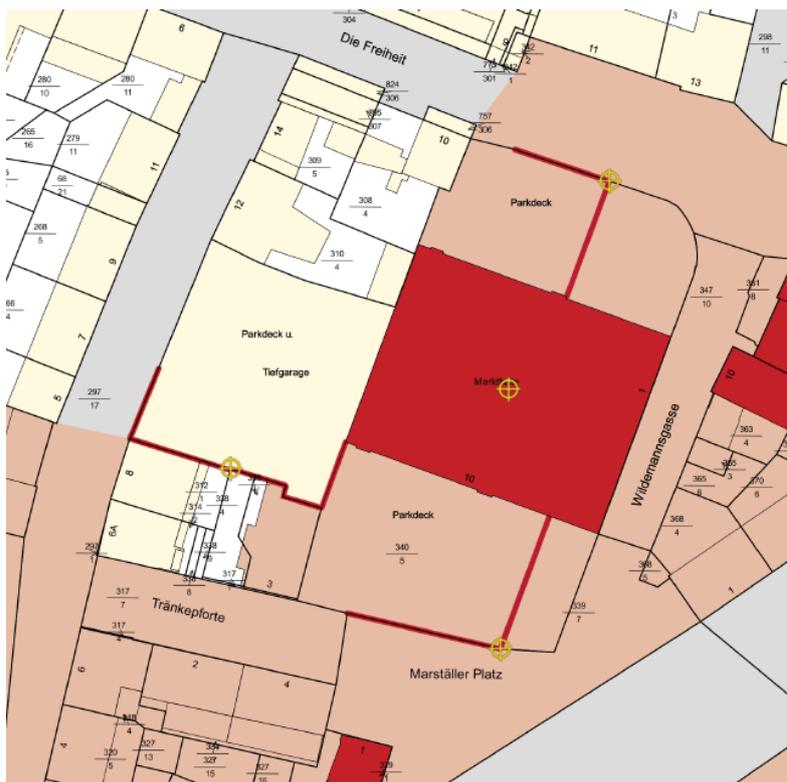
Kleinmarkthalle nach Plänen von Walter Noell, dem Leiter des städtischen Hochbauamts, errichtet 1964-66 an der Stelle des 1943 stark beschädigten und 1962 abgetragenen ehem. Marstalls. Freie Fassadenrekonstruktionen in Anlehnung an das untergegangene Gebäude.

Vorgängerbau errichtet 1591-93 nach Plänen von Hans Müller unter Mitwirkung von Hieronymus Müller unter den Landgrafen Wilhelm IV. und Moritz. Ursprünglich vierflügelige, zwei- bis dreigeschossige Anlage mit Binnenhof im abfallenden Gelände. Steinerne Wendeltreppen in allen vier Ecken des Hofes. Im Erdgeschoß ehemals Ställe und Rüstkammern, in den Obergeschossen Kunst- und Raritätenkammer und bis 1779 landgräfliche Bibliothek. Mauerwerksbau aus Bruchstein mit Eckquaderung und Architekturteilen aus Werkstein. Schlichte architektonische Durchbildung im Stil der Weserrenaissance. Die beiden Schauseiten zum Marställer Platz und zur Wildemanngasse mit zwei größeren Eckzwerchhäusern und einem kleineren Zwerchhaus in Gebäudemitte, jeweils mit Volutengiebeln. Auf den Spitzen aller Eckgiebel Lanzenträger, Löwen am Fuß der Giebel der Platzfassade. Rundbogige Portale mit hervortretender Rahmung aus bossierten Pilastern und horizontalem Gesimsabschluss. Rechteckige, auch gekoppelte Fenster mit einfachen profilierten Sandsteingewänden. Nord- und Westfassade wegen der unmittelbar angrenzenden Bebauung ursprünglich ohne Gestaltung. Nach Abbruch des nördlich anschließenden Reithauses (Bj. 1770) und der Anlage eines Platzes im Zuge des „Freiheits Durchbruchs“ (1935-36) Erstellung von neuen Fenstern in der Nordfassade sowie Ergänzung eines weiteren Zwerchhauses mit Krüppelwalm an der Nordwestecke. Zeitgleich auch Abbruch der Aufstöckungen (Bj. 1827) zwischen den Zwerchhäusern der Hauptfassade.

Der heutige Markhallenbau wurde in Stahlbetonbauweise errichtet und mit Bruchsteinfassaden verblendet. Das Abbruchmaterial des Vorgängerbaus wurde dafür wiederverwendet. Augenfälligste Abweichung zur Fassadengestaltung des Vorgängerbaus besteht in der Verwendung von großen, gekoppelten Sprossenfenstern auch für die unteren Geschosse (ehemals nur im 1.OG des alten Marstalls). Die ursprüngliche schlichte Nordfassade wurde zudem als Kopie der stärker verzierten Fassade zum Marställer Platz erstellt, Des Weiteren ist sie gegenüber der Bauflucht des Vorgängerbaus um ca. 5 m zurückversetzt. Die Bauzier muss zumindest auf dieser Seite aus Repliken bestehen. Die städtebauliche Einbettung des Marstalls inklusive der Veränderungen in den 1930er Jahren wird beim Wiederaufbau übernommen. An Stelle des Innenhofs ein großes Stahl-/Glasdach für die Markthalle. Historisierende Eingangsportale mit Holztüren, verziert durch Schnitzereien von Markthemen, z. B. Obst und Gemüse. Zeittypische Treppenhäuser mit schwarzen Kunststeinstufen und Wandverkleidungen aus kleinformatigen Jurakalkplatten. Bauzeitliche, fest eingebaute Fleischmarktstände im Untergeschoss erhalten. Die beiden ursprünglich stark abschüssigen Plätze (Marställer Platz und Platz zum „Freiheits Durchbruch“) sind mit halb in den Hang gebauten Tiefgaragen terrassiert. Ebenfalls mit einer zur Markthalle gehörigen Tiefgarage unterkellert ist die Parzelle der nach Kriegsbeschädigungen abgebrochenen Lutherischen Kirche (Am Graben 10). Am westlichen Platzrand Portal des ehemaligen Lutherischen Pfarrhauses, um 1700, ehemals Bestandteil des Marställer Platzes Nr. 9. Vier Poller aus Beton/Sandstein mit Reliefs wiederum mit Markthemen entlang der Straße Am Graben.

Obwohl beim Wiederaufbauwettbewerb 1947 als eines von wenigen bedeutenden Baudenkmälern zum Erhalt bzw. Wiederaufbau vorgesehen, wurde die Ruine des Marstalls letztlich vollständig abgebrochen. Der Neubau erfolgte, anders als bei anderen prominenten Gebäuden (Staatstheater, Rotes Palais), nicht in modernen Formen, sondern als freie Rekonstruktion des Renaissancebaus am Außenbau mit zeitgenössischem Inneren. Die Markthalle ist Zeugnis für das Ringen der Stadt Kassel um einen adäquaten Wiederaufbau und für den Umgang mit ihren bedeutenden Baudenkmälern unter Berücksichtigung moderner Anforderungen. Vorgänger- und Wiederaufbau markieren zudem eine wichtige städtebauliche Position im Bereich der ehemaligen östlichen Altstadt.

Kulturdenkmal aus geschichtlichen und städtebaulichen Gründen.

**Legende:**

- Kulturdenkmal nach § 2 Abs. 1 HDSchG
- Kulturdenkmal (Gesamtanlage) nach § 2 Abs. 3 HDSchG
- Kulturdenkmal (Grünfläche) nach § 2 Abs. 1 oder § 2 Abs. 3 HDSchG
- Kulturdenkmal (Wasserfläche) nach § 2 Abs. 1 oder § 2 Abs. 3 HDSchG
- Wege-, Flur- und Friedhofskreuz, Grabstein
- Jüdischer Friedhof
- Kleindenkmal, Bildstock
- Keller bzw. unterirdisches Objekt
- Grenzstein
- Baum

Die Aufgabe der bauzeitlichen Konzeption der Markthalle hin zur Straße "Am Graben", bestehend aus einem zur Straße geöffneten (Park-)platz und darunterliegender Tiefgarage, kann als Ergebnis einer Abwägung aus denkmalfachlicher Sicht mitgetragen werden. Die straßenbegleitende Bebauung und die Überdachung des übrigen Parkplatzgeländes wird im Rahmen einer bau-/denkmalrechtlichen Genehmigung abzustimmen sein und hat sich einzufügen und unterzuordnen. Entlang der Straße "Am Graben" stehen vier Poller mit Bauplastik, die zum Kulturdenkmal Markthalle gehören. Für diese muss eine neuer Aufstellungsort oder eine Integration in situ in die geplante Bebauung vorgesehen werden.

Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Altstadt von Kassel, wo der Untergrund unter der neuzeitlichen Bebauung und dem Kriegsschutt archäologischen Befunde und Funden führt und daher ein Bodendenkmal (§ 2 Abs. 2 HDSchG) ist. Im Hinblick auf die gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB gebotene Berücksichtigung der Belange des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege sieht das Landesamt für Denkmalpflege jedoch keine komplette Voruntersuchung und Ausgrabung auf dem Gelände als erforderlich an. Eine hinreichende Berücksichtigung der o. g. öffentlichen Belange wäre vielmehr mit folgender Maßgabe sicherzustellen:

1. Da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist, muss eine vom Verursacher beauftragte Grabungsfirma mittels einer Baubeobachtung beim Mutterbodenabtrag/ bei Abrissarbeiten / beim Rückbau von Bauresten die Maßnahmen begleiten.
2. Sollten bedeutende Reste vorgeschichtlicher Siedlungen / Gräber oder andere Kulturdenkmäler auftreten gilt, dass durch die weitere Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Daher muss im Vorfeld weiterer Bodeneingriffe eine Grabungsmaßnahme vorgeschaltet werden, um das Kulturgut zu dokumentieren und zu sichern (§ 18 Abs. 5 HDSchG). Diese Kosten sind vom jeweiligen Verursacher zu tragen.

4.6 Belange des Klimaschutzes der Stadt Kassel

Integriertes Klimaschutzkonzept

Im November 2012 wurde von der Stadtverordnetenversammlung die Umsetzung des integrierten Klimaschutzkonzeptes für die Stadt Kassel beschlossen. Darin sind Handlungsziele festgelegt, wie die Stadt ihren Verpflichtungen im Klimabündnis, sowie in den Programmen „100 Kommunen für den Klimaschutz“ und „100 % Erneuerbare Energie Regionen“ nachkommen und den CO₂-Ausstoß reduzieren kann. Ein Handlungsfeld dabei ist die „Energieoptimierte Planung und energetische Verbesserung von Wohn-, Gewerbe- und Industriegebieten“. Neben der Berücksichtigung energetischer Aspekte in der Bauleitplanung bzw. über Festsetzungen im Bebauungsplan zählen hierzu z.B. auch die Aufnahme von Klima- und Energiezielen (z.B. Passivhaus-Niveau, KfW-Förderniveau) in städtebauliche Verträge sowie in Verträge für Grundstücksverkäufe mit privaten Bauherren. Es gilt das Prinzip, den Energiebedarf durch Effizienzmaßnahmen wie Verbrauchsminimierung, intelligente Verteilung und verlustarme Produktion gering zu halten und den verbleibenden Anteil durch Energieträger zu decken, die möglichst heimischen Ursprungs sind und keinen fossilen Kohlenstoff enthalten.

Gesetzliche Mindestvorgaben hierfür sind die aktuellen Grenzwerte des Gesetzes zur Vereinheitlichung des Energieeinsparrechts für Gebäude (GEG), dass ab dem 01.11.2020 die ehemaligen Beschlüsse des Wohngipfels für bezahlbares Bauen und Wohnen, das Energieeinsparungsgesetz, die Energieeinsparverordnung und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz ohne wesentliche materielle Änderungen zusammenführt.

Beschlüsse der Stadtverordnetenversammlung Nr. 101.18.1379 und Nr. 101.18.1498 zur Klimaneutralität und zur Bildung eines Klimaschutzrates sowie Nr. 101.19.431 zur Verwendung heller Oberflächenmaterialien

Die Stadtverordneten der Stadt Kassel haben in ihrer Sitzung am 26.08.2019 einen Beschluss zur Stärkung der kommunalen Anstrengungen hin zu einer klimaneutralen Stadt durch Gründung eines Klimaschutzrates als Beratungsgremium gefasst. Der Klimaschutzrat (in Zusammensetzung durch unterschiedliche Organisationen, Initiativen und Verbänden der Stadtgesellschaft) berät den Magistrat und die Stadtverordnetenversammlung umfassend in Fragen des Klimaschutzes. Ziel ist es frühzeitig ein Meinungsbild aus der Breite der Stadtgesellschaft zu Maßnahmen und Lösungsvorschlägen hinsichtlich deren Klima- und gesellschaftlicher Relevanz zu erhalten. Im Beschlusstext heißt es u.a.:

„Die kommunalen Anstrengungen, wie bereits im Klimaschutzkonzept oder der Energiewende-Charta festgehalten, müssen deshalb verstärkt werden. Auch der eingeschlagene Weg der städtischen Beteiligungen zur Energie- und Verkehrswende soll konsequent weitergegangen werden. Dafür benötigt es sofortige Maßnahmen, die zu einer nachhaltigen und messbaren Reduktion der CO₂-Emissionen führen. Die Stadt Kassel selbst verstärkt zudem nochmals ihre Anstrengungen, um in den Sektoren Strom,

Wärme, Mobilität, Landwirtschaft und Konsum den Umstieg auf klimaneutrales Handeln so zu forcieren, dass schnellstmöglich eine 100%ige dezentrale Versorgung mit erneuerbaren Energien erreicht wird. Das ambitionierte Ziel ist der Versuch bis 2030 klimaneutral zu werden.

Jede Entscheidung der kommunalen Selbstverwaltung wird künftig auf diese Zielerreichung hin überprüft. Uns ist bewusst, dass der Klimawandel nicht nur eine ökologische Frage ist, sondern unmittelbare Auswirkungen auf die sozialen und wirtschaftlichen Lebensbedingungen der Menschen hat. Das heißt konkret, dass bei der Umsetzung der Maßnahmen zur Reduktion der Treibhausgase gleichfalls die sozialen- und arbeitsmarktpolitischen Auswirkungen zu berücksichtigen sind. Eine weitsichtige Klimapolitik muss sicherstellen, dass die Beschäftigten in den betroffenen Branchen nicht abgehängt und die finanziell schlechter gestellten Bevölkerungsgruppen nicht überfordert werden. Die Energie- und die Verkehrswende werden nur gelingen, wenn sie sozial ausgewogen gestaltet werden. Bei ihren Bürgerinnen und Bürgern, bei Unternehmen und nicht-gewerblichen Einrichtungen wirbt die Stadt um aktive Unterstützung des Wegs hin zu einer CO₂-neutralen Stadt.“

Weiterhin heißt es im Beschlusstext der StaVo vom 19.09.2022:

„Zur Umsetzung des Klimaschutzteilkonzeptes „Anpassung an den Klimawandel für die Stadt Kassel (KTA-KS)“ wird die vornehmliche Verwendung oder Festsetzung heller Materialien und Oberflächen mit möglichst hohen Reflexionseigenschaften (Albedo) bei allen städtischen Planungen und Vorhaben im Stadtgebiet beschlossen. Dadurch sollen insbesondere in den Bereichen starker und moderater Überwärmung der Klimafunktionskarte 2017 klimatische Wärmeinseln reduziert werden. Der stadtklimatische Belang der Verwendung heller Beläge / Oberflächen ist bei jeder städtischen Baumaßnahme mit besonderem Gewicht zu prüfen (Einzelfallprüfung). Eine Nichtberücksichtigung ist fachlich fundiert zu begründen.“

Die StaVo-Beschlüsse von Februar 2022 zur Ausweitung der Solarnutzung und zum Modellprojekt Photovoltaik (101.19.219, 101.19.274) sind zusätzlich relevant. Zudem hat die StaVo mit Beschluss vom Februar 2021 (101.18.1954) eine Ausweitung der Fernwärmenutzung gestärkt.

Klimaschutzziele

In Anlehnung an die kommunalen Beschlüsse sowie unter Berücksichtigung einer klimasensiblen Planung ist zunächst der Erhalt des Anschlusses der Plangebietsflächen an das städtische Fernwärmenetz sinnvoll. Die städtischen Werke Energie und Wärme verfolgen seit Jahren einen umweltfreundlichen Netzbau der Fernwärmeversorgung mit dem Ziel eines vollständigen Ausstieges aus der Kohleverbrennung bis spätestens 2028. Aktuell wird hierzu teilentwässerter Klärschlamm bzw. durch Klärschlamm-trocknung aus den Eigenbetrieben von KASSELWASSER unterstützend verwertet. Ab 2023 kommen weitere biogene Ersatzbrennstoffe hinzu. Durch Anschluss an das städtische Fernwärmenetz erfolgt somit direkt ein Beitrag zu einer langfristig klimaschonenden Primärenergieversorgung des Neubaus. In Ergänzung der energetischen Belange sind die Vorgaben des zuletzt verabschiedeten Gesetzes zur Vereinheitlichung des Energieeinsparrechts für Gebäude (GEG) sowie das Gesetz zum Aufbau einer gebäudeintegrierten Lade- und Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität (GEIG) zu berücksichtigen und im Vorlauf des Baugenehmigungsverfahrens umfassend nachzuweisen.

Weiterhin empfiehlt sich ebenfalls der Einsatz von Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung durch z.B. Photovoltaik auf den Grundstücken selbst

Hinsichtlich der energetischen Fachplanung sollten folgende Aspekte berücksichtigt werden:

- Berücksichtigung auch alternativer Photovoltaik-Technologien für weniger geeignete Gebäudekonstruktionen.

- Dezentrale Wärmerückgewinnung an Lüftungsgeräten
- Alle solarenergetisch zu nutzenden Gebäudeteile sollten nach Möglichkeit verschattungsfrei sein. Dies betrifft vor allem die Energiefassaden und für die Energieproduktion verfügbaren Dachflächen.
- Das Plangebiet befindet sich laut HLNUG nicht in einem wasserwirtschaftlich unzulässigen oder ungünstigen Gebiet. Diesbezüglich gibt es also keine Einschränkungen bei der Nutzung geothermischer Potenziale zur Gebäudewärmeversorgung (z.B. durch Sole-Wasser-Wärmepumpen).
- Das A/V-Verhältnis neu zu errichtender Gebäude sollte optimalerweise zwischen 0,4 und 0,6 [1/m] liegen und 0,9 nicht überschreiten.

Klimaanpassung

Starkregengefahrenkarte

Laut der Starkregengefahrenkarte der Stadt Kassel ist für das Plangebiet selbst für ein sogenanntes „extremes Ereignis“ mit einer Niederschlagshöhe von 90mm pro Stunde keine außergewöhnlich hohe Gefährdung zu erwarten, insbesondere nicht innerhalb der Baugrenze. Lediglich die tieferliegenden Parkplätze südlich und nördlich der Markthalle sowie die Einfahrt zur Tiefgarage weisen Überflutungstiefen von 10-50 cm bzw. 50-100 cm auf.

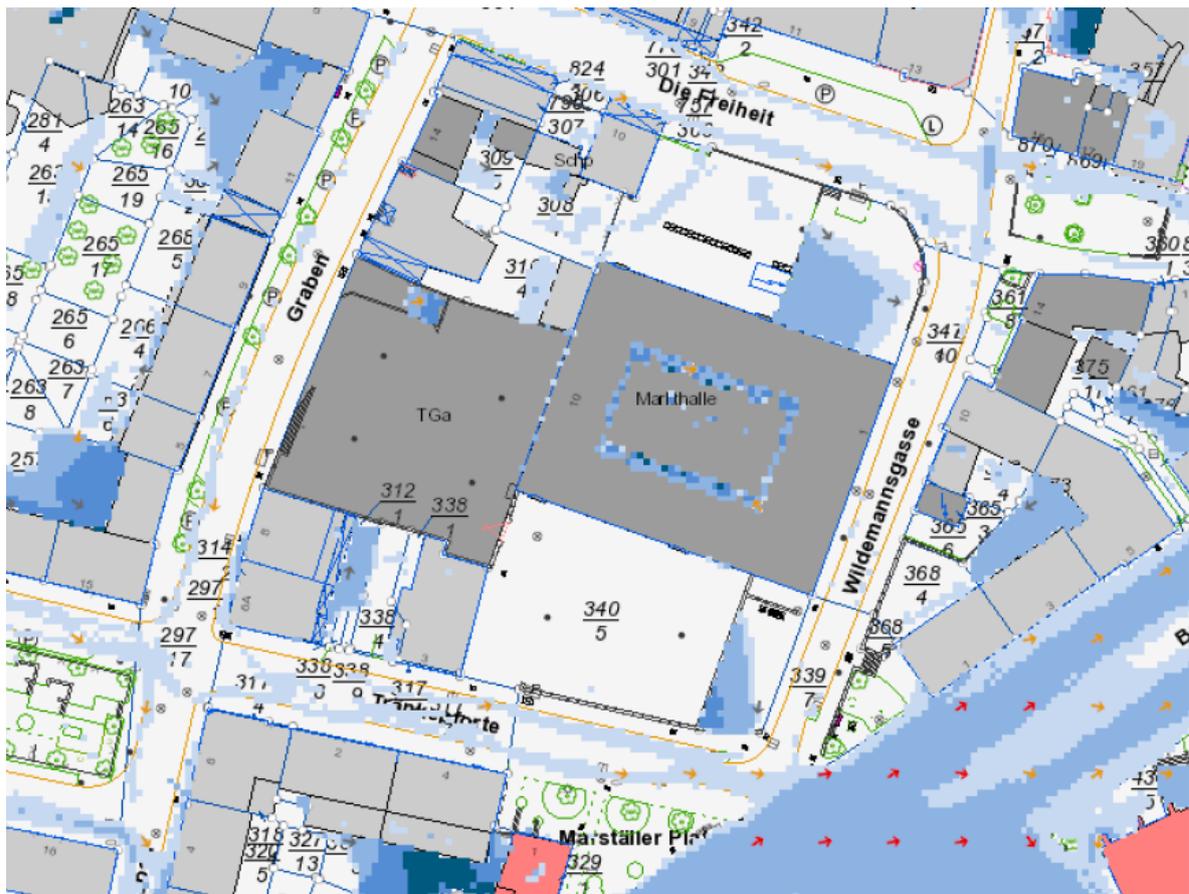


Abbildung 4: Ausschnitt aus der Starkregengefahrenkarte (Szenario 90mm Niederschlagshöhe) aus KASIS

Klimafunktionskarte

Das Plangebiet liegt laut Klimafunktionskarte in einem Überwärmungsgebiet. Daher wird empfohlen eine sorgfältige Prüfung einer möglichen Realisierung von Dach- und Fassadenbegrünung vorzunehmen. Da sich der potenzielle Neubau in einen städtebaulich und baukulturell sensiblen Bereich einfügen muss, wird von einer planungsrechtlich zwingenden Vorgabe bezüglich Dach- und Fassadenbegrünung abgesehen. Der Neubau muss sich straßenseitig an der Gehwegkante orientieren, sodass hier kein vegetationsfähiger Bodenanschluss verbleibt; die rückseitigen Grundstücksflächen sind zudem unterbaut. Es sollte geprüft werden, ob möglicherweise eine mobile Begrünung geschaffen werden kann.

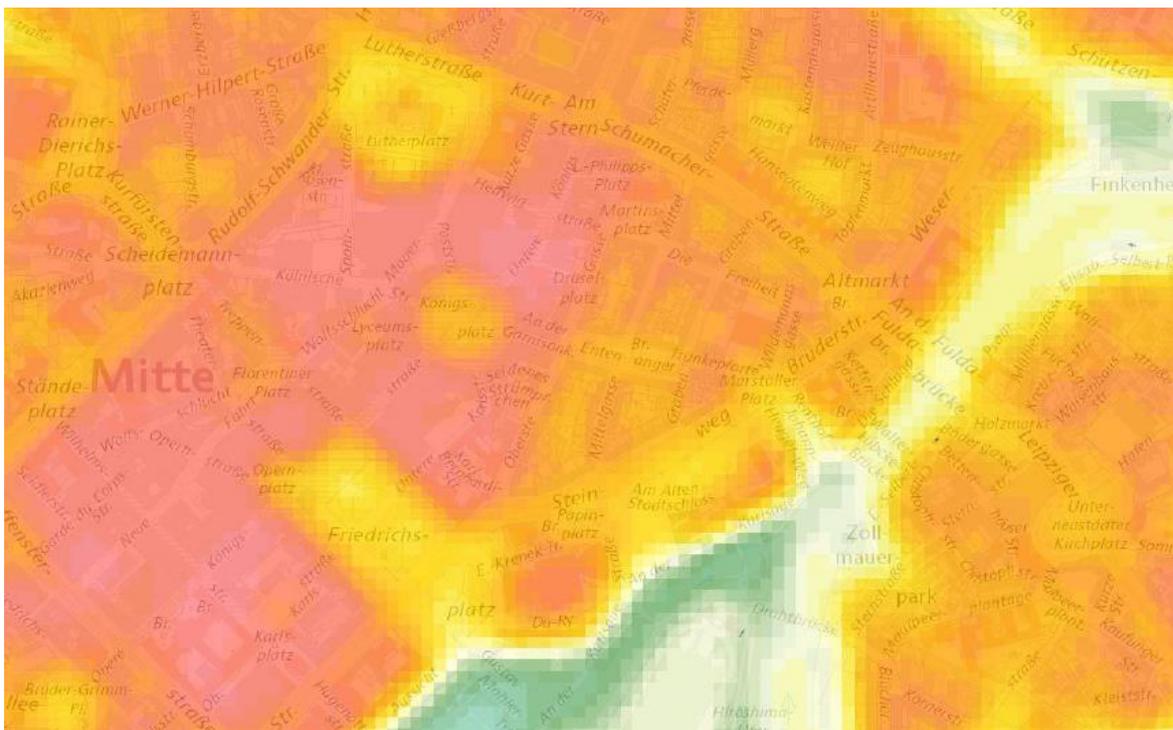


Abbildung 5: Ausschnitt aus der Klimafunktionskarte 2019 aus KASIS

Für den vorliegenden Bebauungsplan wird von einer planungsrechtlichen Vorgabe zur verbindlichen Dach- oder Fassadenbegrünung abgesehen. Diese Entscheidung obliegt einer sorgfältigen Abwägung zwischen den öffentlichen Belangen der Klimaanpassung und der Baukultur. Die Entscheidung räumt hierbei dem Denkmalschutz und der städtebaulich sensiblen Einfügung von Neubauten Vorrang ein. Das Markthallengebäude unterliegt selbst strengen denkmalschutzrechtlichen Auflagen zur Wahrung des baukulturellen Erbes; die kleinteilige Dachlandschaft kann aufgrund der starken Neigungen und des zentralen Glasdaches nicht zweckmäßig begrünt werden. Ebenso können die Außenfassaden (vorbehaltlich einer denkmalschutzrechtlichen Zulassung) mangels natürlicher Bodenanschlüsse nicht allgemein verlässlich begrünt werden. Für den Neubaubereich am Graben und dem Zwischenbau gilt dies analog;

4.7 Luftreinhalte- und Aktionsplan für den Ballungsraum Kassel, 2. Fortschreibung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Untersuchungsgebiet der im Oktober 2019 in Kraft getretenen 2. Fortschreibung des Luftreinhalte- und Aktionsplanes für den Ballungsraum Kassel. Auf der Grundlage des Bundes-Immissionschutzgesetzes (BImSchG) ist Kassel mit den angrenzenden Städten und Gemeinden aufgrund seiner Einwohnerzahl, Einwohnerdichte und Fläche als 'Ballungsraum Kassel' definiert. Die großräumlich-geologische Beckenlage bedarf in Verbindung mit der hohen

Emissionsdichte und häufig auftretenden Inversionswetterlagen einer besonderen Vorsorge bei der Vermeidung von hohen Luftschadstoffemissionen.

Im Planwerk werden unter *Kapitel 7.2 Lokale Maßnahmen* aufgeführt, die maßgeblich zur Verbesserung der lufthygienischen Situation im Ballungsraum beitragen sollen. Hierbei wurden insbesondere die beiden Hauptemittentengruppen ‚Verkehr‘ und ‚Heizanlagen‘ analysiert. Im Ergebnis werden u.a. regional übergreifende Maßnahmen zur Verkehrsvermeidung und zur Förderung von umweltverträglichen Mobilitätsangeboten, sowie Maßnahmen zur energetischen Sanierung von Gebäuden und zur Beschränkung von bestimmten Heizanlagen aufgeführt.

Als Beitrag zu Minderung der Feinstaubbelastungen durch Kfz-Verkehr kann der Einbezug und die geplante Nutzung bestehender Verkehrsverbindungen angesehen werden. Gleichwohl unterliegen zukünftige Planungen innerhalb des Stadtgebietes stets bestehenden Emissionen.

4.8 Altlasten

Die Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde hat zum Thema Altlasten/Altstandort im Zuge des Konzeptverfahrens folgendes mitgeteilt:

Das Grundstück ist ein Altstandort, folgende Betriebe sind dort eingetragen: Schreiner (1926, 1950); Sattler (1915); Autohandel (1915); Großhandel mit Futtermitteln (1926); Herstellung von Gummiwaren/Treibriemenfabrik (1934) und Buchdruckerei (1934).

Die Betriebszeiträume liegen fast ausschließlich zu Beginn des 20. Jahrhunderts, es dürfte sich daher (und aufgrund der Betriebsbezeichnungen) lediglich um kleine (Ein-Mann-) Betriebe mit geringem Gefährdungspotenzial gehandelt haben.

4.9 Kampfmittel

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das Plangebiet in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.

Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 Meter (ab GOK IIWK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.

Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittel-räummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.

Es ist dann notwendig, einen evtl. vorgesehenen Baugrubenverbau (Spundwand, Berliner Verbau usw.) durch Sondierungsbohrungen in der Verbauachse abzusichern. Sofern eine sondierfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdaushubarbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden.

5 UMWELTSCHUTZ / NATURSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

5.1 Naturschutzfachliche Ausgleichsregelung, förmliche Umweltprüfung

Bei der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gelten entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe in den Fällen des Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 (Grundfläche weniger als 20.000 m²), die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist in dieser Hinsicht ausgesetzt. Ebenso entfällt, da keine förmliche Umweltprüfung durchgeführt wird, der Umweltbericht nach § 2a BauGB, die zusammenfassende Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB und die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche umweltbezogene Informationen verfügbar sind.

5.2 Untersuchung der Umweltbelange

Der bei Durchführung des beschleunigten Verfahrens vorgegebene Verzicht auf die Durchführung einer Umweltprüfung enthebt die planende Kommune zwar von der förmlichen Durchführung der Umweltprüfung und der Erarbeitung eines Umweltberichtes, dennoch bleibt das Erfordernis, die von der Planung berührten Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB nach allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln, zu bewerten und in die Abwägung einzustellen, bestehen. Während für Bebauungspläne im Regelverfahren eine detaillierte Eingriffsermittlung gefordert wird, können sich die Darlegungen für Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren dagegen auf überschlägige Angaben zu den voraussichtlichen Umweltauswirkungen beschränken.

Wie in Kapitel 3.2 aufgezeigt, ist ein hoher Anteil des Geltungsbereiches überbaut, unterbaut oder anderweitig versiegelt oder befestigt. Bäume oder sonstig begrünte Grundstücksflächen existieren mit Ausnahme einer punktuellen Fassadenbegrünung an der Südfassade der Markthalle nicht.

Bei Umsetzung der Bebauungsplan-Festsetzungen wird eine maximale Grundflächenzahl von GRZ 1,0 zugelassen. Die bauliche Höhenentwicklung ist hierbei auf die Bestandssituation bzw. auf die baulichen Anschlussbereiche abgestellt. Dem entspricht das Maß der baulichen Nutzung im Umfang der Bestandssituation, eine Neuversiegelung erfolgt nicht. Die vorgesehenen Neubaubereiche werden entsprechend auf bereits überbauten Untergrund errichtet. Die durch die Planung bedingten Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasser sind entsprechend der Ausgangslage als gering einzustufen. Für die Flora bestehen keine Auswirkungen. Für die Fauna sind analog keine erheblich nachhaltigen Beeinträchtigungen zu erwarten. Anhaltspunkte für das Vorkommen besonders geschützter faunistischer Arten liegen nicht vor.

Für die Schutzgüter Landschaftsbild und Klima wird bereits aufgrund der Größenordnung des Plangebietes, seiner städtebaulich gefassten Lage im Innenstadtbereich und im Hinblick auf die planungsrechtlichen Reglementierungen zur Höhenentwicklung von keinen erheblichen nachteiligen Auswirkungen ausgegangen. Die baukulturellen Belange sind im Rahmen der Bauleitplanung berücksichtigt.

5.3 Eingriffsregelung

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft als zulässig bzw. vor der planerischen Entwicklung erfolgt. Eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ist nicht erforderlich.

6 Städtebauliche Zielplanung

Die nachfolgenden Abbildungen sowie die textlichen Erörterungen sind in weiten Teilen Zitate aus dem Angebot des Büros SPRENGWERK – Architektur und Sanierung aus dem Zeitraum zum Konzeptverfahren.

Folgende wesentlichen Maßnahmen sind geplant

- im Marstall: Umbau von Treppenhäusern und Einbau von Aufzugsanlagen vom KG bis in das DG, Ausbau des Dachgeschosses zu Büroflächen, Modernisierung der kompletten Gebäudetechnik

- vor dem Marstall: Bau einer Glasüberdachung (Glas Hof), Baulückenschließung am Graben, Begrünungsmaßnahmen auf Freiflächen und an Fassaden

- sonstiges: Sanierung/Neuerrichtung der vorhandenen Tiefgaragen und Parkflächen

- Die Freiflächen des Marstalls sind wesentlicher Bestandteil des Gesamtkonzeptes und werden, wie der gesamte Marstall, unterschiedlichste Nutzungsanforderungen erfüllen

- *Die Freiheit u. Wildemannsgasse:* Die Flächen werden als Parkflächen für Kunden und Mieter genutzt. Darüber hinaus erfolgt von dieser Seite die Anlieferung

- Verbesserung des vorh. Parkraumb Angebotes für Fahrräder und Pkw, Reservierung der Parkflächen am Marstaller Platz für Fahrräder und e-Mobile, Errichtung einer e-Ladestation, Schaffung von Anreizsystemen zur Nutzung des ÖPNV zusammen mit der KVG.

- Anlieferung über Ladezonen und Zufahrten an der Wildemannsgasse, einfache Erreichbarkeit der Kühl- und Lagerräume, Einbau von zwei Lastenaufzügen (KG - OG),

Reduzierung des Lieferverkehrs durch Entwicklung eines Verbundsystems mit e-Transportern.

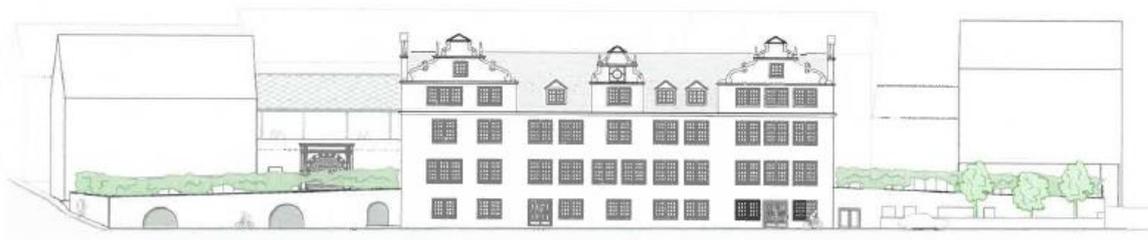
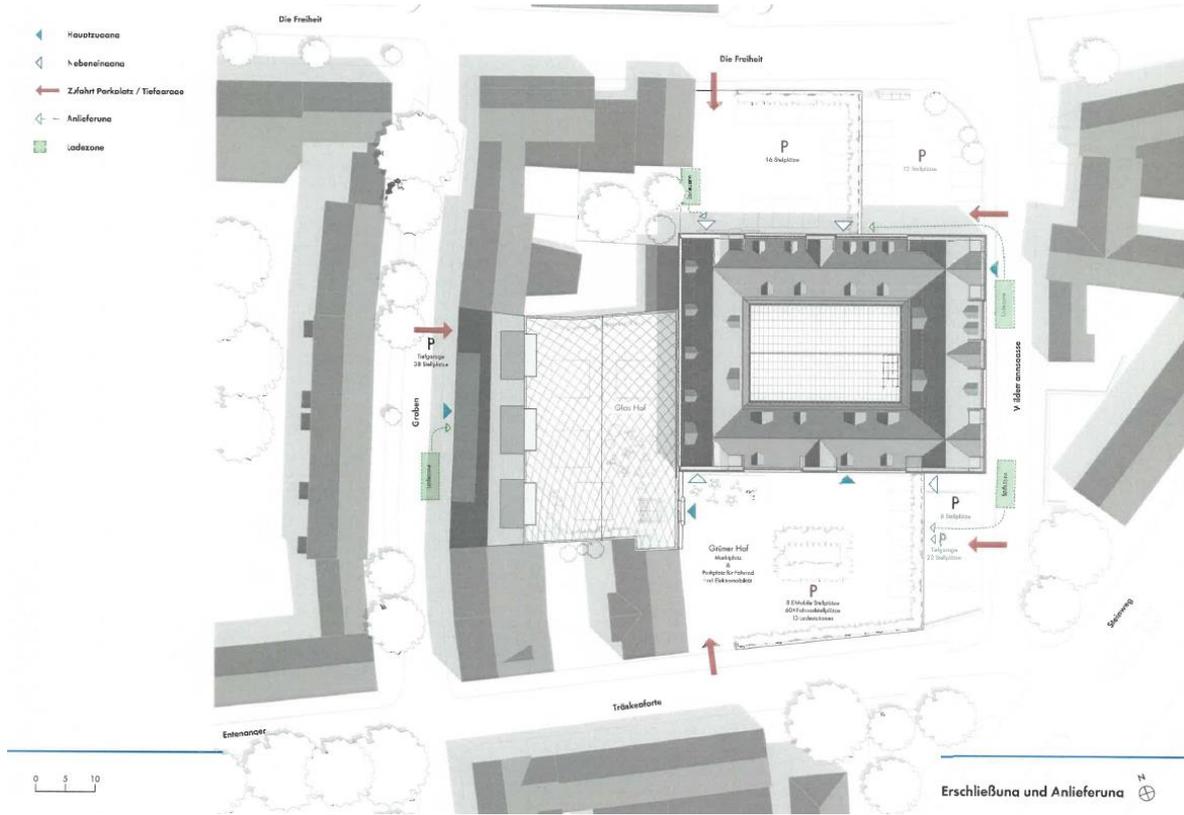
- Marstaller Platz/Tränkeforte: Der Platz wird als „grüner Platz“ und als Parkfläche ausschließlich für e-Mobile und Fahrräder zugänglich sein. Als Serviceleistung werden entsprechende Ladestationen eingerichtet. Darüber hinaus wird die Platzfläche als Außenbereich für Veranstaltungen (Themenmärkte) und Feste (z.B. Markthallenfest, Altstadtfest u.a.) genutzt werden.

- Als Element städtischen Grüns erhalten die vorgenannten Flächen eine Einfassung mit einer breiten begrünten Pergola. Abhängig vom Untergrund (z.B. Parkdeck Tränkeforte) erfolgt die Bepflanzung auch in Kübeln. Nach Möglichkeit soll das Grünkonzept durch Baumpflanzungen ergänzt werden.

- *Graben:* Durch die Baulückenschließung und Glasüberdachung entsteht ein einzigartiger Platz mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten (Baulückenschließung und Glas Hof). Die Treppenverbindung zwischen dieser Ebene und der Ebene Marstaller Platz bleibt erhalten und wird durch den Einbau einer Aufzugsanlage darüber hinaus barrierefrei hergestellt.

- Das Glasdach mit seinen verglasten Giebelflächen ermöglicht eine Vielzahl von unterschiedlichen Bepflanzungsmöglichkeiten in Kübeln und Hochbeeten und die Einbeziehung in das inhaltliche und jahreszeitliche Programm des Marktbetriebes und verbessert darüber hinaus das Kleinklima und die Akustik im Glas Hof.

Aktuell wird ein Begrünungskonzept für das Areal erarbeitet, in dem aufgezeigt werden soll, an welchen Orten mobile Grünelemente / großräumige Pflanzkübel mit standortgerechten Arten aufgestellt werden können, um das Plangebiet trotz der hohen Versiegelung zu begrünen, attraktiver zu gestalten und einen Beitrag zum Klimaschutz/Klimaanpassung zu leisten.



Ostansicht (Wildemannsgasse)



Südansicht (Marstaller Platz / Tränkeforte)

7 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

7.1 Art der baulichen Nutzung

Das vorhandene Markthallengrundstück wird zur geordneten städtebaulichen Entwicklung innerstädtischer Flächen sowie zur Erhöhung des Wohnungsanteils gemäß § 6a BauNVO als MU – Urbanes Gebiet – festgesetzt. Das festgesetzte *Urbane Gebiet* ermöglicht die Errichtung von Gebäuden, die zu einem erheblichen Anteil, aber nicht ausschließlich, dem Wohnen dienen (§ 6a Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) und unterscheidet sich hierdurch vom Kerngebiet, dessen generelle Zweckbestimmung gerade nicht die Wohnnutzung ist. Die Nutzungsmischung muss hierbei nicht gleichgewichtig sein. Die vorgesehene Gebietsausweisung dient der Förderung eines lebendigen Stadtquartieres, welches durch seine räumliche Nähe von wichtigen Funktionen wie Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung, Kultur und Erholung gekennzeichnet ist.

Vergnügungsstätten und Tankstellen, die an sich in Urbanen Gebieten als Ausnahme zulassungsfähig sind (§ 6a Abs. 3 Nr. 1 BauNVO), werden auf der Rechtsgrundlage des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans. Der Betrieb von Vergnügungsstätten würde voraussichtlich zu Konflikten mit den übrigen wünschenswerten Nutzungen, insbesondere der Wohnnutzung, führen. Gerade Vergnügungsstätten, wie z. B. Nachtbars, Striptease-Lokale und Spielhallen könnten eine Niveauabsenkung der Wohn- und Arbeitsbedingungen im Plangebiet erzeugen. Die mit dem Betrieb von Vergnügungsstätten erfahrungsgemäß einhergehenden Störfaktoren könnten zur Abwertung der Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums führen und damit negative Ausstrahlungseffekte auf die Umgebung auslösen. Sie werden daher nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind damit im gesamten Plangebiet ausgeschlossen.

Der Ausschluss von Tankstellen erfolgt, da diese von ihrer Nutzungsstruktur bzw. aufgrund des durch sie hervorgerufenen zusätzlichen motorisierten Verkehr an dieser Stelle städtebaulich nicht verträglich wären und der Lage im Quartierseingang nicht gerecht würden. Die allgemeine Zweckbestimmung Urbanes Gebiet bleibt dadurch gewahrt.

Weiterhin wird gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO festgesetzt, dass im Planbereich Einzelhandel nur in Form der gegenwärtigen Markthallenstruktur zulässig ist. Sinn und Zweck dieser Regulierung ist es, die spezifische Marktstruktur zu festigen und sonstigen allgemeinen Einzelhandel am Standort zu reglementieren. Sonstige Einzelhandelsbetriebe können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie in das Gesamtkonzept passen und das vorrangige Ziel des Erhalts der Markthallennutzung nicht gefährden.

7.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugrenze

Zur Steuerung der baulichen Ausnutzung am Ort wird die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) auf 1,0 festgesetzt, was im Umfang der Bestandssituation entspricht und keine zusätzliche Versiegelung bedeutet.

Im Hinblick auf die bauliche Höhenentwicklung wurde ein zusammenhängender Baufeldbereich durch Ausweisung von Baugrenzen und Baulinien festgesetzt und in drei Teilbereiche untergliedert. Der Teilbereich a umschließt den Standort der heutigen Markthalle. Der Teilbereich b erstreckt sich entlang der Straße Graben; der Teilbereich c umfasst den sich ergebenden Zwischenraum.

Für die Baufeldbereiche a und b orientieren sich die Festsetzungen zu den Vollgeschossen und den baulichen Höhen an dem baulich geprägten Bestand bzw. nehmen direkt Bezug auf die vorhandenen Anschlusshöhen am *Graben*. Ein Überschreiten der Bestandshöhen ist nur marginal zulässig und lediglich aufgrund potentieller (neuer) technischer Anlagen auf den Dächern denkbar.

Der Baufeldbereich c soll eine Überdachung des verbleibenden Parkdecks zu Zwecken eines witterungsgeschützten Marktbetriebes ermöglichen.

7.3 Öffentliche Verkehrsfläche

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets wird über die umlaufenden, öffentlichen Verkehrsflächen sichergestellt, von denen ein Teilbereich der Straße Graben in den Geltungsbereich zur Absicherung von öffentlich-rechtlichen Belangen aufgenommen wurde.

Eine städtebauliche Anpassung des Straßenverlaufs einschließlich der Straßenbegrenzungslinie erfolgt nicht. Eine Zufahrt zu den Grundstücken kann mittels der bestehenden Gegebenheiten vor Ort erfolgen. Dafür wird die Straßenparzelle des Grabens in seinem Bestand planungsrechtlich gesichert. Ferner ist ebendiese planungsrechtliche Sicherung inhärenter Bestandteil der planerischen Konzeption. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen ein Überschreiten der straßenseitigen Baugrenze durch Auskragungen von Balkonen, Eingangsüberdachungen sowie der Dachtraufe. Zur Gewährleistung der öffentlichen Durchwegung und des Erhalts des Wegebeziehungsnetzes wird die maximale Tiefe der Auskragung auf 1,20 m bei einer Höhe von mindestens 3,00 m über der Oberkante des Gehweges festgesetzt.

7.4 Parkdeck

Entlang der Tränkeforte/Marställer Platz wird ein Parkdeck bzw. Garagengebäude mit einer Parkebene ausgewiesen. Die Fläche dient der Unterbringung des zu erwartenden Besucherverkehrsaufkommens. Die zeichnerische Festsetzung soll zur städtebaulichen Steuerung des Stellplatzangebotes für den zu erwartenden Besucherverkehr; einen nutzergerechten ruhenden Verkehr sicherstellen und eine Verlagerung in das nähere Umfeld des Plangebietes bzw. den öffentlichen Raum ausschließen.

7.5 Versorgungsleitungen

Die für die Erschließung des Plangebietes erforderlichen Leitungen sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB unterirdisch zu verlegen. Die Festsetzung gewährleistet, dass das Plangebiet nicht durch den Verlauf von oberirdischen Leitungen eingeschränkt wird.

7.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Von Dacheindeckungen aus den unbeschichteten Materialien Zink, Blei, Kupfer sowie anderen Materialien können Schadstoffe durch Auswaschung in das abfließende Niederschlagswasser, in den Boden und das Grundwasser eingetragen werden. Die Verwendung solcher Dacheindeckungen ist nur mit einer wasserrechtlichen Erlaubnis zulässig.

Zu den Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird auf die Beachtung des § 37 Abs. 5 HeNatG „Vogelschlag an Glasflächen“ hingewiesen. Danach sind zusammenhängende Glasflächen von mehr als 20 qm an öffentlichen Gebäuden bis spätestens 31.12.2030 so zu gestalten, dass Vogelschlag vermieden wird.

7.7 Anpflanzung von Bäumen

Um ein Mindestmaß an Begrünung zu gewährleisten, werden für das Plangebiet Pflanzungen von vier Bäumen festgesetzt. Die zeichnerische Festsetzung der Baumstandorte gewährleistet den Bodenschluss der Neupflanzung und dient ebenfalls zur Reduzierung der Versiegelung. Zudem entsprechen die Anpflanzungen den im Landschaftsplan definierten Zielen des Landschaftsraums. Weitere Baumstandorte sind aufgrund der vorhandenen Unterbauungen im Plangebiet nicht umsetzbar.

7.8 Erhalt von Laubbäumen

Die zeichnerisch festgesetzten, zu erhaltenen Bäume sichern die Grüneinbindung des Plangebietes entlang des Grabens. Zudem dient der Erhalt von Laubbäumen im Allgemeinen der Minimierung der Wärmebildung und der gestalterischen Einbindung unter einer ökologisch-funktionalen Vernetzung.

7.9 Örtliche Bauvorschriften

Die im Bebauungsplan vorgesehenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen, der Grundstücksfreiflächen sowie zu den Stellplätzen und Garagen sollen ein ortsbildverträgliches städtebauliches Einfügen der potenziellen Neubauten am Standort ermöglichen. Des Weiteren soll städtebaulichen Fehlentwicklungen vorgebeugt werden. Rechtsgrundlage ist der § 91 der Hessischen Bauordnung (HBO) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB.

Gestaltung baulicher Anlagen

Von glänzenden und reflektierenden Dachmaterialien können visuell beeinträchtigende Lichtreflektionen für die nähere Umgebung ausgehen. Um den angrenzenden Straßenverkehr vor Blendwirkungen und Reflektionen zu schützen, ist die Verwendung von glänzenden und bzw. oder reflektierenden Dachmaterialien unzulässig. Dies umfasst unter anderem die Verwendung von glasierten Ziegeln sowie glänzenden Blechen.

Im Sinne eines qualitativ hochwertigen ästhetischen Stadtbildes sind die Standflächen für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter grundsätzlich durch bauliche oder gärtnerische Maßnahmen gestalterisch in das Ortsbild zu integrieren. Zum Schutz vor Vandalismus und um ein harmonisch ansprechendes Gestaltungsbild entlang des Straßenverlaufs sicherzustellen, sind die beweglichen Abfallbehälter gegen eine allgemeine Einsicht von den öffentlichen Verkehrsflächen abzuschirmen.

Teilbereich a

Die Gestaltung der Dachflächen bestimmt das Orts- und Straßenbild maßgeblich. Die bauordnungsrechtlichen Vorgaben stützen das bestehende Markthallengebäude in seiner äußeren Erscheinungsform. Weitergehende Vorgaben ergehen durch Abstimmung mit dem Denkmalschutz.

Teilbereich b

Das öffentliche Straßenbild entlang des Straßenverlaufs *Graben* ist geprägt durch die bestehenden traufständigen Gebäude aus der Zeit des Wiederaufbaus. Um einer Beeinträchtigung des baulich sehr homogenen Straßenbildes vorzubeugen, sind Gebäude innerhalb des Teilbereichs b traufständig zu errichten. Hierbei ist die Dachneigung den vorhandenen Grenzbebauungen anzugleichen.

Unter Bezug zur umgebenden Gebietscharakteristik wurde festgesetzt, dass die Errichtung von Giebeln oder Zwerchgiebeln, welche dem öffentlichen Straßenraum zugewandt sind, auf höchstens 50 % der jeweiligen Trauflänge zu beschränken ist; zusätzlich darf die maximale Breite einer einzelnen Dachgaube dabei 2,00 m nicht übersteigen.

Teilbereich c

Entsprechend der städtebaulichen Zielplanung soll der sich zwischen a und b ergebende Grundstücksteil dem Marktbetrieb als „Freifläche“ (hier faktische Dachfläche der unterbauten Tiefgarage) beibehalten werden. Zur Steigerung der Aufenthaltsqualität und Nutzungsattraktivität ist eine Überdachung des Bereiches planerisch vorgesehen. Zur planungsrechtlichen Absicherung wurde hierfür ein gesonderter Teilbereich c ausgewiesen. Aus stadtgestalterischen Gründen zur angemessenen Einfügung wurde festgesetzt, dass mindestens 50 % der Dacheindeckungen aus transluzenten Materialien bestehen müssen.

7.10 Hinweise

Die im Bebauungsplan aufgeführten Hinweise verweisen auf vorzunehmende Maßnahmen im Einzelfall bzw. auf die Beachtung relevanter Richtlinien, Satzungen, etc..

8 BRANDSCHUTZ

Spätestens in den Baugenehmigungsverfahren sind Themen des Brandschutzes, insbesondere hinsichtlich der Ausführung des Tragwerkes der neuen Hofüberdachung sowie der Ableitung von Brandrauch (ggf. auch aus der darunter liegenden Tiefgarage) zu bewerten und zu berücksichtigen.

9 VER- UND ENTSORGUNG

Die Ableitung des Schmutz- und Niederschlagswassers erfolgt über die in den umliegenden Straßen verlaufenden öffentlichen Mischwasserkanäle. Das Niederschlagswasser ist auf den Abfluss von 3 l/(s*ha) zu begrenzen. Die zwischenzeitlich erstellte Starkregengefahrenkarte ist im weiteren Planungsverlauf zu berücksichtigen. Entwässerungskonzepte der Bereiche sind frühzeitig mit KASSEL-WASSER abzustimmen.

Zwei Lichtpunkte der Straßenbeleuchtung befinden sich auf der gegenüberliegenden Gehwegseite Graben. Sollten Arbeiten in diesem Bereich ausgeführt werden, ist vorab mit der Städtischen Werke Netz + Service GmbH Rücksprache zu halten, ob die Straßenbeleuchtung davon betroffen ist. Entstehender Aufwand ist vom Verursacher zu tragen.

10 BODENORDNUNG, FLÄCHENBILANZ

Bodenordnung

Die Flächen des Geltungsbereiches befinden sich - mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrsflächen - in Privatbesitz. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes umfasst ca. 6.717 m², die sich wie folgt zusammensetzen:

Baugebiet (Urbanes Gebiet)	ca.	6113 m²
<i>davon Fläche für Parkdeck bzw. Garagengebäude</i>	ca.	<i>1.000 m²</i>
Öffentliche Verkehrsflächen	ca.	604 m²
Gesamt	ca.	6.717 m²

9 KOSTEN

Alle mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbundenen Kosten trägt der Bauherr.

Bearbeitung:



Kassel, den

gez. Lena Schwarzer

Aufstellung:

Stadt Kassel

**Stadtplanung, Bauaufsicht
und Denkmalschutz**

Kassel, den

gez. Heiko Büsscher